7
Doorstroming huurmarkt

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015) (34373).**

De beraadslaging wordt hervat.

☐

De heer **Verheijen** (PvdA):
Voorzitter. De Partij van de Arbeid heeft met instemming kennis genomen van de doelstelling van dit wetsvoorstel om de huursom te begrenzen en daarmee de betaalbaarheid van de sociale huursector te beschermen. Daarnaast is het wetsvoorstel gericht op bevordering van de doorstroming van de huurmarkt. Met name over dat laatste onderdeel heeft de Partij van de Arbeid nadere vragen. Zij wil haar oordeel ter finale bepalen op basis van de antwoorden van de minister.

De doelstelling van de huursombenadering is prima: het meer in overeenstemming brengen van prijs en kwaliteit. Met name het grote verschil tussen de prijs-kwaliteitverhouding van woningen die vaak van bewoner wisselen en van woningen waar dezelfde bewoners vele jaren blijven wonen, kunnen met de huursombenadering worden verminderd. In het eerste geval kan de huur van woningen bij nieuwe verhuur immers in een keer worden opgetrokken, in het tweede geval gelden de jaarlijkse maximale percentages. Met de huursombenadering kan — en moet — een corporatie een duidelijke afweging gaan maken tussen het harmoniseren van enkele woningen en een algemene huurverhoging bij veel woningen. Ook het voorstel om de huurverhoging voor woningen met een huur boven de 80% van de maximale huur redelijk te beperken tot inflatie en voor woningen met een huur onder 80% de maximale huur met inflatie plus 2,5%, draagt bij aan de verbetering van de prijs-kwaliteitverhouding.

Met de huursombenadering komt het eindbeeld dichterbij dat voor woningen met eenzelfde kwaliteit ook eenzelfde huurprijs in rekening gebracht kan worden. Wij ondersteunen de mogelijkheid die in de wet wordt geboden om dit percentage op lokaal/regionaal niveau te differentiëren, omdat het huidige beeld van de prijs-kwaliteitverhouding en de marktsituatie per regio verschilt en daarmee dus ook de wens en noodzaak om binnen de regio hier meer evenwicht in te krijgen.

Het effect op de huurontwikkeling geeft een gedifferentieerd beeld. Enerzijds is de voorgestelde ontwikkeling van de totale huursom met inflatie plus 1% als maximum, bescheiden te noemen ten opzichte van de totale huurstijgingen in de afgelopen jaren, anderzijds ligt, gezien de sobere inkomensontwikkeling van de doelgroep, een inflatievolgend huurbeleid meer voor de hand. Gezien het belang van de betaalbaarheid van het wonen in de steden heeft dit onze voorkeur. Kortom: het voorstel drukt de huurstijging, zij het bescheiden, en de effecten verschillen sterk naar onder meer woonsituatie en inkomen.

Het voorstel om de huursombenadering niet toe te passen op de particuliere huursector blijft vragen oproepen, mede door de gehanteerde argumentatie. Het klopt dat corporaties een sociale taakstelling hebben en particuliere verhuurders niet. Tegelijkertijd is de particuliere sector onmisbaar voor het huisvesten van een deel van de doelgroep van mensen met een lager inkomen. In het stedelijk en regionaal beleid wordt onder meer bij het bepalen van de gewenste omvang van de betaalbare voorraad daarmee ook rekening gehouden. Meer huurruimte in de particuliere sector heeft onder andere een negatief effect op de uitgaven aan huurtoeslag. Dat is mede een reden om voor de particuliere sector in de toekomst ook te streven naar een soortgelijke huursombenadering. Op welke wijze kan de minister in overleg met de koepelorganisaties voor particuliere verhuur alsnog openingen bieden voor een meer convergente, samenhangende benadering?

Ik kom op het onderwerp tijdelijke verhuur. Doel van het wetsvoorstel is ook verhuurders meer mogelijkheden te geven om onroerend goed flexibeler in te zetten en om in te spelen op de groeiende behoefte aan tijdelijke huisvesting. Aanbieders van woningen hebben gevraagd om verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur. Daarbij valt te denken aan mensen die als gevolg van een echtscheiding op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte, mensen die een baan elders in het land aanvaard hebben en mensen die uit detentie of maatschappelijke opvang komen.

Particuliere verhuurders hebben aangegeven dat ze huiveren om woningen voor verhuur aan te bieden uit vrees om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd af te sluiten. Zeker kleinere particuliere verhuurders durven de verhuur nu niet aan volgens de minister. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur heeft in het recente rapport Wonen in verandering over de flexibele schil van woningzoekenden voor wie een hypotheek onbereikbaar is, gezegd dat de wachttijden voor een sociale huurwoning te groot en te langdurig zijn en de particuliere huurwoning te duur. Alternatieven zijn dan tijdelijke huurcontracten, onderverhuur, woningdeling en antikraak. Dit vergroot het herbergende vermogen van de woningvoorraad in de grote steden, aldus de RLI. Er zijn dus diverse mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Het wetsvoorstel geeft daar ook een opsomming van. Daar lijkt zeker in de steden met een groeiende groep "vlottende" inwoners behoefte aan. De tijdelijke contractvormen en de nieuwe opzeggingsgronden zullen echter huurders vaker dan nu het geval is confronteren met een gedwongen verhuizing. Uit antwoorden op de gestelde vragen in de schriftelijke procedure kan geconcludeerd worden dat de commerciële huursector geen enkele verplichting draagt om uitstromers uit de sociale huursector op te vangen. De vrees van de Partij van de Arbeid is dat uitsluitend het vergroten van het herbergend vermogen van de bestaande voorraad als voldoende maatregel wordt beschouwd. Het vergroten van de woningvoorraad voor huurders door tijdelijke huurcontracten is een goede zaak indien dit er mede toe kan leiden dat mensen na een tijdelijk huurcontract een passende en betaalbare woning kunnen vinden.

Huurders, onderhuurders, antikraakbewoners en woningdelers schieten weinig op met verplichte periodieke woningruil. Wat zij wel zoeken is voldoende woongelegenheid. Dat houdt in dat er in elke woningmarktregio zowel binnen als buiten de sociale huursector voldoende perspectief is op een woning waarin je ook, indien gewenst, voor

onbepaalde tijd mag blijven wonen. De antwoorden van de minister in de memorie van antwoord geven aan dat omvang en ontwikkeling van het nieuwe aanbod van woonruimte middels tijdelijke huurcontracten op zijn minst onduidelijk is.

De grondwettelijke taak voor de overheid, te weten de zorg voor voldoende woonruimte, blijft daarmee onverminderd een taakstelling. Wil de minister zijn prioriteiten voor de inzet op voldoende woonruimte nog eens toelichten? Kan de minister in het bijzonder toelichten in hoeverre zijn inspanningen om de pensioeninstellingen en banken te interesseren om investeringen te plegen in de huurmarkt, vooral in het segment tussen €700 en €1000, succes hebben gehad?

In het licht van deze overwegingen is het de vraag in welke mate het belang van doorstroming gecombineerd kan worden met beperkingen om te voorkomen, dat in de commerciële huursector tijdelijke huurcontracten op grote schaal zullen worden toegepast. De huidige huurbescherming is niet voor niets met veel inzet en sociaal overleg opgebouwd.

Zowel de minister als de meerderheid in de Tweede Kamer heeft het standpunt ingenomen, dat huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd de norm voor de bestaande voorraad moeten blijven. Dat is een goed standpunt. De Partij van de Arbeid is zich ervan bewust dat corporaties verplicht zijn om jaarlijks gegevens aan te bieden aan de Autoriteit woningcorporaties. Hiermee bieden zij diepgaand inzicht in hun prestaties en resultaten en zal het dus goed mogelijk zijn om te controleren of de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in de sociale huursector daadwerkelijk de norm blijft. Vanuit het besef dat deze verplichtingen niet gelden voor de commerciële huursector zijn in de schriftelijke procedure vragen gesteld om inzicht te krijgen in de wijze waarop over de volle breedte de flexibilisering van het huren in de gaten gehouden gaat worden. De antwoorden uit de memorie van antwoord stellen niet geheel en al gerust. Het belangrijkste gerichte instrument in de vrije huursector wordt de steekproef. Dat lijkt ontoereikend als instrument voor een nieuwe markt in ontwikkeling en een markt zonder toezichthouder. Wij willen graag pleiten voor integrale monitoring van de effecten van dit wetsvoorstel. Kan de minister ons inzicht geven in de wetenschappelijke betrouwbaarheid van de inzet van het instrument steekproef?

De minister verwijst daarnaast in zijn antwoord naar de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt waarin ook voor wat betreft de particuliere sector de ontwikkelingen in voorraadomvang, prijsontwikkeling en huurharmonisatie in beeld worden gebracht. De Staat van de Woningmarkt geeft echter slechts een beeld op hoofdlijnen en is daardoor volstrekt onvergelijkbaar met het inzicht dat de corporaties bieden.

Om te voorkomen, dat er een ongewenste verdringing ontstaat in de particuliere sector willen wij graag dat de minister de vinger aan de pols houdt ten aanzien van de ontwikkeling van de markt voor tijdelijke huurcontracten. Wij verzoeken om een jaarlijkse rapportage, met als doelstelling om diepgaand inzicht in de diverse segmenten binnen de particuliere huurmarkt te verkrijgen, om te bewaken dat contracten voor onbepaalde tijd in de bestaande huurvoorraad inderdaad de norm blijven. Daarnaast vragen wij om de bereidheid te hebben om beperkingen te stellen als het aandeel contracten voor onbepaalde tijd bedreigd zou worden. Graag verneem ik het standpunt van de minister hierover.

Een bijzonder geval van een niche in de particuliere huurmarkt zijn de short-staycontracten van universitaire instellingen en hogescholen. Gegarandeerde huisvesting gaat hier samen met de aantrekkelijkheid van Nederland als onderwijsland. Kort verblijvende studenten worden echter wel gehouden aan de contractduur. Het recht van tussentijdse opzegging lijkt hier niet zo doelmatig. Kan de minister aangeven in welke mate hij tegemoet kan komen aan de vraag van de onderwijsinstellingen?

Wij zijn benieuwd naar de antwoorden van de minister.

☐

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Voorzitter. De sociale huursector moet toegankelijk zijn voor allen die niet op eigen kracht een dak boven hun hoofd kunnen betalen. Wie nu naar de wachttijden kijkt, naar de tekorten aan woningen in het middeldure segment en mensen spreekt die klem zitten omdat ze wel elders zouden willen wonen, daar waar bijvoorbeeld werk is, maar dan simpelweg weer achter in de rij van woningzoekenden aansluiten, beseft goed dat de minister werk moet maken van de doorstroming en daarom ook met een voorstel komt. Tegelijk moet de doorstroming wel beperkt blijven tot de groepen waarvoor dat gewenst of gepast is. Het is logisch dat studenten en promovendi na enige tijd omzien naar andere huisvesting. Het is goed dat mensen met een inkomen dat zicht geeft op een woning in de koopsector niet langer in de huursector vertoeven, maar juist plaats maken voor anderen.

Met deze constructieve insteek heeft mijn fractie naar dit wetsvoorstel gekeken. Echter, daarbij zij wel opgemerkt dat het hebben van een woning, van een vaste plek waar men zich wortelt en deel uitmaakt van de gemeenschap, iets anders is dan de aanschaf van een willekeurig consumptiegoed. In Nederland is het gelukkig zo dat het vaste huurcontract de norm is. Tijdelijke voorzieningen zijn de uitzondering en de fractie van de ChristenUnie houdt dat graag zo. Mede om die reden heb ik een aantal vragen bij het voorliggende wetsvoorstel.

Maar allereerst maak ik een opmerking over de samenstelling van deze wet. Deze bevat eigenstandige grootheden: de huursombenadering en de maatregelen ten aanzien van de tijdelijke verhuur. Nu heeft het koppelen van eigenstandige zaken die allebei met huur te maken hebben al oude papieren. Zelfs het kabinet-Drees probeerde dat in 1955 met een huurverhoging en een belastingverlaging. Het kabinet viel, de Kamer ging niet akkoord met de koppeling. Later werd de coalitie wel gelijmd en is alles goed gekomen. Maar als het gaat om huren en het koppelen van onderwerpen, dan is de minister een gewaarschuwd mens. Natuurlijk is het wetsvoorstel dat vandaag voorligt, anders van omvang, maar de moeite van het samenvoegen van onderdelen die een eigenstandige plek in de wet hebben en een geheel eigen werking hebben in de huurmarkt, onderwerpen waarbij de politieke steun voor het een ook eigenlijk anders ligt dan voor het andere, is ongemakkelijk. Ik wijs de minister nogmaals op de motie-Hoekstra die deze Kamer heeft aangenomen om juist dergelijke koppelingen

te beperken. Graag krijg ik een wat steviger reactie en reflectie op deze samenvoeging dan tot nu toe in de schriftelijke beantwoording is gegeven.

Dan kom ik nu op de inhoud van het wetsvoorstel. De fractie van de ChristenUnie kan op hoofdlijnen instemmen met het invoeren van de huursombenadering. Het is goed dat Aedes en de Woonbond op dit punt tot een akkoord zijn gekomen en dat de minister dit uitgewerkt heeft. De minister betoogt hierbij dat juist het geheel van de wet zal helpen om het scheefwonen tegen te gaan. In het driejaarlijkse woononderzoek van het ministerie dat afgelopen donderdag gepresenteerd werd onder de naam WoON 2015 vielen de fractie van de ChristenUnie een aantal zaken op die tot nadenken stemmen. Het aantal goedkope scheefwoners is afgenomen, maar het aantal dure scheefwoners is rap toegenomen. Beide lagen eind 2015 op ongeveer hetzelfde niveau, allebei op zo'n half miljoen. Dat het aantal goedkope scheefwoners afneemt is natuurlijk mooi, maar dat het aantal dure scheefwoners ongeveer net zo snel stijgt, is echt een punt van zorg. Blijkbaar houdt de stijging van de huurtoeslag de stijging van de huren voor deze groep niet bij. Zijn goedkoop en duur scheefwonen communicerende vaten geworden? Ik ben benieuwd naar de duiding van de minister op dit punt.

Gaat de huursombenadering, zoals voorgesteld in dit wetsvoorstel, helpen om de stijging van het aantal dure scheefwoners om te buigen? Of kan het zelfs negatieve gevolgen hebben? Wat ligt er nu op de weg van de minister om dit probleem aan te pakken? Welke mogelijkheden ziet hij? Het lijkt me geen eenvoudig op te lossen probleem, ook al omdat nieuwgebouwde sociale huurwoningen door alle gestelde eisen bijna nooit meer tot de echt goedkope categorie sociale huurwoningen gaan behoren. Kortom, het aanbod aan sociale huurwoningen verschraalt. Hoe ziet de minister dit? Is er voldoende ruimte om ook in de komende jaren te voorzien in voldoende aanbod van goedkope sociale huurwoningen? Het kan niet de bedoeling zijn dat een wet doorstroming huurmarkt uiteindelijk leidt tot een doorstroom van eerst te veel goedkope scheefwoners tot uiteindelijk te veel dure scheefwoners.

Het woononderzoek laat trouwens ook een fors verschil in de netto woonquote tussen kopers en huurders zien. Voor beide groepen is het huishoudinkomen de achterliggende jaren gedaald, maar kopers en woningeigenaren is het toch gelukt — met dank aan vooral de lagere hypotheekrente en voor nieuwe toetreders de lagere prijzen — hun netto woonquote de afgelopen drie jaar te verlagen, terwijl de netto woonquote voor huurders in diezelfde periode is gestegen naar 36%. Het belangrijkste onderdeel daarvan, de huurquote zelf, is zelfs met bijna 3% gestegen. Hoe beoordeelt de minister dit verschil tussen enerzijds de kopers en anderzijds de huurders, en de woonquote die voor beide categorieën geldt? Wat betekent het wetsvoorstel in dit opzicht? Hoe voorkomt hij dat de woonquote voor huurders verder stijgt en heeft hij ambities om deze weer te laten dalen?

Ten derde valt in het onderzoek van het ministerie op dat het percentage huurwoningen van particuliere verhuurders met een huur boven de liberalisatiegrens in zes jaar tijd groeide van 28 naar 36. Tegelijkertijd is de spanning in de vrije huursector nog verder toegenomen. Gelet op het huurbeleid sinds het woonakkoord, maar vooral gelet op de flexibilisering van de arbeidsmarkt, is dat een logische ontwikkeling. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat de vraag naar middeldure huurwoningen tussen de liberalisatiegrens en zeg €1.000 per maand fors blijft toenemen. De echte oplossing voor het middeldure huursegment is volgens mijn fractie dus: bouwen, bouwen, bouwen. In de schriftelijke ronde heeft mijn fractie gevraagd naar het aanbod van nieuwe huurwoningen in dit betaalbare segment. De minister noemde in zijn antwoord het onderzoek van Capital Value waarin staat dat er in 2016 5,5 miljard euro beschikbaar is voor investeringen in nieuwe huurwoningen. Dat is een indrukwekkend bedrag. Het was echter nog geen exact antwoord op de vraag. Wat kan de minister zeggen over de verdeling van de investeringen over de verschillende segmenten en prijsklassen in de markt en dan met name die met betrekking tot de klasse net boven de liberalisatiegrens? In het genoemde onderzoek wordt geconcludeerd dat het met de investeringen in de koopsector beter gaat. Of de omvang van het aantal sociale huurwoningen stijgt, is echter zeer de vraag. In het onderzoek wordt zelfs gesteld dat er in de huursector onvoldoende wordt bijgebouwd. Dat geeft reden tot zorg. Ik hoor daarom graag een preciezer antwoord op mijn vraag dan in de schriftelijke beantwoording werd gegeven.

Dan wil ik nog nader ingaan op de tijdelijke contracten. In de schriftelijke voorbereiding op dit debat heeft de ChristenUnie-fractie de vinger gelegd op het verdringingsrisico van huurcontracten voor onbepaalde tijd door tijdelijke contracten. Ondanks de kostennadelen voor verhuurders van tijdelijke contracten — mutatiekosten, bemiddelingskosten en kosten vanwege frictieleegstand — is het risico op verdringing niet denkbeeldig. Flexibiliteit voor de verhuurder vertegenwoordigt immers ook een waarde. Mijn fractie vroeg juist daarom hoe de minister dit verdringingsrisico ging monitoren. Hij heeft toegezegd dit risico niet alleen in de vijfjaarlijkse evaluatie van de wet mee te nemen, maar ook tussentijds te monitoren via de uitvraag bij toegelaten instellingen in het kader van het BTIV en middels een steekproefonderzoek bij particuliere verhuurders. Dank voor deze toezegging. Aanvullend op deze toezegging vraag ik de minister om expliciet aandacht te besteden aan de informatievoorziening naar deze Kamer, niet alleen bij de evaluatie over vijf jaar, maar ook naar aanleiding van de tussentijdse monitoring.

Daarnaast ben ik benieuwd hoe omgegaan wordt met huurders in complexen die men graag voor studenten- of promovendicontracten aanwijst. Ik neem aan dat huurders onder het oude wettelijke regime blijven vallen, indien de huurovereenkomst gesloten is voordat de tijdelijke contractmogelijkheden kracht van wet kregen. Kan de minister dat bevestigen?

Ik vraag ook aandacht voor het volgende evaluatiepunt. In de Woningwet is bepaald dat de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen van toegelaten instellingen met een gereguleerd huurcontract naar circa €39.000 na vijf jaar van rechtswege weer wordt verlaagd naar circa €35.000. Dat zou voor deze inkomensgroep grote inkomensgevolgen kunnen hebben, te meer daar deze groep geen recht heeft op huurtoeslag en niet zonder meer terecht kan op de koopmarkt dan wel in de vrije huursector. Op de vragen van mijn fractie naar de gevolgen hiervan antwoordde de minister echter dat nog niet zeker is dat de inkomensgrens voor de hogere huurverhoging na vijf jaar weer wordt verlaagd. Kan de minister bevestigen dat dit aspect expliciet onderdeel uitmaakt van

de evaluatie van de wet en dat van een eventuele verlaging pas na die evaluatie sprake kan zijn? Hoe verhoudt zich dit tot het principe dat eerder is gezegd dat dit van rechtswege zou gebeuren? Ik hoor graag een verduidelijking en een toezegging.

De ChristenUnie-fractie uitte bij de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel van mevrouw Schouten over de jongerencontracten haar moeite al met het oprekken van het begrip "dringend eigen gebruik". Een verhuurder mag de huur opzeggen wegens dringend eigen gebruik. Daar zijn allerlei waarborgen bij en die toetst de rechter. In de loop der jaren is bijvoorbeeld het campus-contract onder dit wetsartikel geplaatst. Nu wordt eenzelfde route voorgesteld voor promovendi en grote gezinnen. De eerste groep valt te billijken, want hier wordt dezelfde logica gehanteerd als bij de studenten- en jongerencontracten. Maar grote gezinnen zijn een geheel andere groep. Die hebben er baat bij om geworteld te zijn in de wijk. Welk probleem lost de minister hiermee nu echt op? De omvang van de groep is gering. De gemeenten geven in hun reactie op dit wetsvoorstel expliciet aan dat zij er geen heil in zien. Zij wijzen juist op maatwerk, dat in de gemeente geboden kan worden en waarvan zij veel meer heil verwachten. Nu heeft de Tweede Kamer op dit punt de scherpe kantjes van het voorstel gevijld. Mijn fractie vindt het toevoegen van deze doelgroep echter nog steeds onvoldoende onderbouwd. Bovendien werkt dit onwenselijk gedrag in de hand, bijvoorbeeld dat kinderen langer thuisblijven om voor de jongere kinderen de woonplek te behouden. En wat als een gezin dan maar vraagt aan grootouders of andere familieleden om in te trekken om het huis te behouden? Hoe wordt daarmee omgegaan? Werkt dit niet het omgekeerde in de hand? Het is winst dat er vervangende woonruimte moet worden aangeboden, maar mijn fractie zou graag de garantie hebben dat dit in het geval van minderjarige kinderen in ieder geval in dezelfde wijk is. Bovendien zou ik graag ook op dit punt van de minister terug horen of hiermee echt een probleem is opgelost. Hoe gaat hij dat in kaart brengen?

Ten aanzien van de mogelijkheid tot tijdelijke verhuur van onzelfstandige woonruimte voor de duur van maximaal vijf jaar, kan dit op de korte termijn zeker een oplossing bieden. Iedereen kent geslaagde voorbeelden van deze verhuur. De vraag is echter waar we over vijf jaar staan. Dan moet het niet zo zijn dat de mensen die vijf jaar een dak boven hun hoofd hebben gevonden, opnieuw voor een periode van vijf jaar in iets soortgelijks belanden. Bovendien moet dat ook maar voorhanden zijn. Het is logisch dat er met de komst van veel nieuwe statushouders gezocht wordt naar praktische oplossingen, die niet onnodig tot verdringing leiden van anderen die ook al lang op een woning wachten. Het is echter kortzichtig om te denken dat het probleem daarmee opgelost is, want na de vijf jaar gaat de wereld vast nog verder. Ik hoor graag het perspectief van de minister op dit punt.

De wet moet de doorstroming van de huurmarkt bevorderen. Daar is het nodige te bereiken, want de gemiddelde wachttijd in de sociale huursector is nu zo'n acht jaar. Wat is voor de minister de stip op de horizon na aanname van dit wetsvoorstel? Heeft hij trouwens in beeld welk deel van de wachtenden voor de zekerheid staat ingeschreven en welk deel echt een woning nodig heeft? Ik blijf dat lastig vinden aan de huidige lange wachttijden. Het is een punt dat reflectie blijft vragen.

De fractie van de ChristenUnie ziet liever aparte wetsvoorstellen als het om eigenstandige onderwerpen gaat. Dat is ook hier het geval. Wij betreuren dat in het wetsvoorstel een en ander wordt gecombineerd. Nu we toch met dit wetsvoorstel te maken hebben, steunen wij de wettelijke regeling van de huursombenadering, maar hebben wij vragen heb over de eventuele ongewenste effecten die deze kan hebben. Met de aanpassingen in de tijdelijke verhuur hebben we meer moeite. De hoofdroute moet blijven dat een vast contract de norm is. Juist daarom schuurt het wetsvoorstel als het gaat om de grote gezinnen. Over al die punten heb ik vragen gesteld aan de minister en ik zie dan ook uit naar zijn beantwoording.

☐

De heer **Schalk** (SGP):
Voorzitter. Wij schrijven 13 februari 2013. In Nieuwspoort schuiven vier tevreden mannen aan tafel, namelijk minister Blok, en de heren Pechtold, Slob en Van der Staaij. Zij presenteren het woonakkoord. Vandaag bespreken we een van de laatste onderdelen daarvan. Omdat het wetsvoorstel in lijn is met wat destijds is afgesproken in het woonakkoord, ga ik nu niet in op allerlei details. Ik wil slechts een toespitsing maken op een belangrijk punt voor de fractie van de SGP, gerelateerd aan een belangrijke doelstelling van deze wet, namelijk de aanpak van scheefwonen, waarbij onderwerpen als doorstroming, huursombenadering en inkomensafhankelijke huurverhoging aan de orde komen. Om goed grip op te krijgen op het scheefwonen, wordt er gewerkt met een inkomenstoets voor het bepalen van de huurverhoging. Als men een woning huurt, passend bij het inkomen, dan zal de huurverhoging in lijn met het reeds aanvaarde wetsvoorstel Gegevensverstrekking Belastingdienst uitkomen op inflatie plus 1%. Als je te goedkoop huurt, dan wordt de huurverhoging inflatie plus 4%. Tot hiertoe is het helemaal duidelijk. Vervolgens worden er enkele uitzonderingen gemaakt. Zo blijkt voor gepensioneerden de inkomenstoets geen goed middel te zijn, omdat zij niet gemakkelijk kunnen doorstromen door de beperkte mogelijkheden voor een woninghypotheek. Een andere expliciet genoemde groep is die van de meerpersoonshuishoudens. Om gezinnen met twee of meer kinderen te ontzien, geldt de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging niet voor huishoudens van vier of meer personen. Voor hen voorziet de minister problemen. Het Nibud publiceert namelijk voorbeeldbegrotingen voor verschillende typen huishoudens. Hieruit kan afgeleid worden dat voor grotere meerpersoonshuishoudens met een inkomen rond de €39.000 de bestedingsruimte beperkter is dan voor alleenstaanden. Dat is logisch, want een alleenstaande heeft nu eenmaal slechts voor zichzelf te zorgen, terwijl het in meerpersoonshuishoudens om vier of meer mensen gaat.

De fractie van de SGP is overigens content met de nadrukkelijke aandacht voor grotere gezinnen. Goed dat deze uitzondering in de wet is opgenomen. Er komt nog iets bij. Het geeft wel aan dat in de keuze voor een groep die uitgesloten wordt niet alleen het huishoudinkomen van doorslaggevende aard is, maar juist ook de bestedingsruimte. Ik begreep bij interruptie, ook van de heren Lintmeijer en Schouwenaar, dat het goed is om naar meer componenten te kijken en die mee te laten wegen en niet alleen naar het besteedbaar inkomen. Tussendoor alvast een vraag. Als voor de ene inkomensgroep, naast het huishoudinkomen, ook gekeken wordt naar de bestedingsruimte, is het dan niet rechtvaardig om dat ook bij andere inkomensgroepen te doen?

Laat ik een vergelijking maken waarbij nog een veel sterker niveauverschil in de bestedingsruimte ontstaat. Denk aan twee vergelijkbare huishoudens, twee echtparen met een kind, waarbij het ene echtpaar als tweeverdiener €39.000 verdient, en het andere gezin hetzelfde bedrag, maar alleen door de man of de vrouw, als eenverdiener. In dat geval kan de extra huurverhoging van inflatie plus 4%, op basis van de inkomenstoets, wel worden toegepast in beide gezinnen. Echter, het besteedbaar inkomen is absoluut onevenredig. Want — nu kom ik bij mijn punt — wat is het geval: tweeverdieners die samen €40.000 verdienen, betalen nog geen €2.000 belasting. Hun besteedbaar inkomen is dan dus nog €38.000. Ik zou zeggen: die tweeverdieners zijn goedkope scheefwoners. De eenverdiener die €40.000 verdient, betaalt bijna €10.000 belasting en houdt dus nog geen €30.000 besteedbaar inkomen over. Ik zou zeggen: die eenverdiener is juist een dure scheefwoner. Maar beide krijgen een huurverhoging van inflatie plus 4%.

Het sterkste werkt dit door bij de eenverdiener en de tweeverdieners die precies even veel verdienen. Het probleem doet zich echter ook voor bij tweeverdieners onderling, met name als ze niet precies fiftyfifty verdienen.

De heer **Köhler** (SP):
Misschien spreek ik voor mijn beurt — dan hoor ik het wel — maar wat is de conclusie uit dit verder indrukwekkende betoog? Wil de heer Schalk voortaan meten naar netto-inkomens om te kijken of iemand te veel verdient, of vindt hij de grens van €39.000 veel te laag, omdat er heel veel voorbeelden zijn van huishoudens met een inkomen van €40.000 die netto helemaal niet zo veel overhouden? Dan zou hij het met onze fractie eens zijn, maar welke kant wil de heer Schalk op?

De heer **Schalk** (SGP):
Dank voor het compliment, maar mijn conclusie is dat het alleen bepalen van de grens aan de hand van een bruto-inkomen mij te rigide lijkt.

Ik herhaal even wat ik al heb gezegd. Het sterkste werkt dit door bij de eenverdiener en de tweeverdieners die precies even veel verdienen. Het probleem doet zich echter ook voor bij tweeverdieners onderling, met name als ze niet precies fiftyfifty verdienen. Nogmaals de berekening: als de tweeverdieners beide €20.000 verdienen, betalen ze nog geen €2.000 belasting. Bij een verdeling van €30.000-€10.000 betalen ze al bijna €6.500 belasting. Ook hier geldt voor beide dat ze inflatie plus 4% gaan betalen, terwijl het besteedbaar inkomen ook in dit geval absoluut onvergelijkbaar is.

Kortom, berekeningen aan de hand van het bruto-inkomen zijn bedrieglijk, zeg ik in de richting van de heer Köhler. Dat komt, doordat er verschillende systemen gehanteerd worden door de overheid. Bij belastingen gaan we uit van individuele inkomens, bij huren hanteren we gezinsinkomens. Maar er wordt geen rekening gehouden met de al betaalde belasting, of te wel het bruto-inkomen versus het netto-inkomen. Eenverdieners worden daardoor voor de huurmarkt als even rijk gerekend als tweeverdieners. En alle tweeverdieners worden over één kam geschoren. Is de minister het eens met deze analyse, namelijk dat dit bij een gelijk inkomen per huishouden kan leiden tot een verschillende positie met betrekking tot het scheefwonen?

Dat brengt mij bij een door deze Kamer bij de Algemene Beschouwingen op 13 oktober 2015 aangenomen motie, waarin de regering is verzocht om de substantiële verschillen tussen eenverdieners en tweeverdieners te verkleinen. In die motie is overigens niet expliciet gewezen op dit verschil op het terrein van de woningmarkt, want dat konden we toen nog niet weten. Maar uit het dictum blijkt klip-en-klaar dat juist waar die verschillen zich voordoen de regering zou moeten ingrijpen. Hoe gaat de minister de wens van deze Kamer om de substantiële verschillen te verkleinen, toepassen op het specifieke terrein van de inkomenstoets in relatie tot de huursomverhogingen? Omdat het probleem breder speelt dan alleen bij de eenverdieners, namelijk ook tussen tweeverdieners onderling, stel ik de vraag ook voor het geheel van de huurders: is er een oplossing denkbaar, waarbij zij die in feite dure scheefwoners zijn niet als goedkope scheefwoners worden behandeld?

Deze problematiek werkt ook nog op een andere manier door. De systematiek heeft namelijk ook consequenties voor de mogelijkheden om toe te treden tot de sociale huursector. Immers, de doorstroming van de huurmarkt is erop gericht de huurders in de juiste huurwoningen te krijgen. Maar opnieuw gaat dit op basis van het huishoudinkomen en niet op basis van het besteedbaar inkomen. De eenverdiener, of de onevenredig verdienende tweeverdiener, komt alleen in aanmerking voor een woning waarvoor zijn besteedbare inkomen wellicht niet toereikend is. Hij moet dus duur gaan huren.

De fractie van de SGP zou heel graag zien dat er een oplossing komt voor dit probleem. Voor de korte termijn biedt wellicht Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 252a, lid 6 een oplossingsrichting. Daarin is aangegeven dat bij ministeriële regeling uitzonderingen gemaakt kunnen worden. Is het mogelijk om op basis van artikel 252a lid 6 bij ministeriële regeling een uitzondering te maken voor inkomensgroepen die te maken hebben met significante verschillen in belastingdruk? En als dat mogelijk is, is de minister daar dan ook toe bereid? Dat zou een goede oplossing zijn voor de korte termijn. Voor de lange termijn zou het een oplossing kunnen zijn om uit te gaan van het inkomen na belastingheffing. Dan zou immers het probleem aan twee kanten worden opgelost, zowel bij toetreding tot de huursector als bij het bepalen van de huurverhoging. Ziet de minister dit ook als een optie die het onderzoeken waard is, zodat in de toekomst de huursombenadering op een meer adequate, evenwichtiger wijze plaatsvindt, waarbij recht wordt gedaan aan het verschil in belastingdruk en dus aan de bestedingsruimte voor de verschillende inkomensgroepen?

Bij alle waardering voor dit wetsvoorstel is dit nog wel een belangrijk punt van aandacht voor de fractie van de SGP. Ik wacht dan ook met belangstelling de beantwoording van de minister af.

☐

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Voorzitter. De gebrekkige doorstroming op de huurmarkt is al jaren een probleem. Weinigen zullen dat ontkennen. De PVV is er op zich niet op tegen dat de overheid probeert hier iets aan te doen door mensen in een sociale huurwoning een handje te helpen bij het doorstromen. Echter, de

manier waarop deze wet de doorstroming poogt te bevorderen, stuit bij ons op een aantal fundamentele bezwaren. Allereerst omdat het een volstrekt oneerlijk systeem is. Iemand die in een sociale huurwoning woont en die door heel hard te werken carrière maakt en dus meer gaat verdienen, wordt voor zijn ambitie en succes bestraft met een fikse huurverhoging, totdat hij het zat is of het niet meer kan betalen en de sociale huurwoning verlaat om door te stromen. Maar door te stromen naar wat eigenlijk? Waar moeten die mensen naartoe doorstromen? Een koopwoning zal voor de meesten onhaalbaar zijn, maar middeldure huurwoningen zijn er amper. Als die er wel waren, en in aanbod gevarieerd, zouden er naar onze mening al meer mensen uit zichzelf doorstromen. Doorstroming zou op vrijwillige basis moeten plaatsvinden en niet met het mes op de keel. Er zou geen straf moeten staan op succes en hard werken.

Elke keer als wij spreken over de sociale woningmarkt staat er een gigantische olifant in de Kamer waar de andere partijen krampachtig van wegkijken. Als laatste spreker in eerste termijn zal ik die dus maar weer benoemen. Het heeft namelijk geen enkele zin om te praten over maatregelen om de doorstroming op de sociale woningmarkt te verbeteren, als je niet wilt praten over de instroom. Dit jaar nog moeten de gemeenten zo'n 23.000 asielzoekers met een verblijfsvergunning, de zogenaamde statushouders, huisvesten. Ondanks hun inspanningen lukt dat voor geen meter, want die woningen zijn er simpelweg niet. Niet voor niets zijn er in sommige regio's al wachtlijsten van meer dan tien jaar voor een sociale huurwoning. Maar dit kabinet is onverbiddelijk: als het de gemeenten niet lukt om dit jaar 23.000 statushouders van een woning te voorzien, komt dat bovenop hetzelfde aantal voor volgend jaar. Bovendien weigert dit kabinet de grenzen te sluiten. Daarmee is het verantwoordelijk voor een ongekende asielinvasie. Het kabinet houdt rekening met een nieuwe aanvoer van asieleisers van maar liefst 92.000 per jaar. Een substantieel deel daarvan zal een verblijfsvergunning krijgen en daarmee recht op een woning. Dát is de werkelijke reden waarom hardwerkende Nederlanders uit hun sociale huurwoning worden gepest met huurverhogingen: ze moeten plaatsmaken voor asielzoekers met een verblijfsvergunning. En zij moeten hun plekje in het asielzoekerscentrum weer afstaan aan een nieuwe asieleiser. Laat de minister nu niet weer aankomen met dat verkooppraatje over semipermanente woningen die hij gaat neerzetten voor statushouders zodat ze de overige mensen op de wachtlijsten niet zullen verdringen, de verbouwde verzorgingshuizen, de kantoorpanden en de wooncontainers die overal zouden verrijzen. Hoeveel van dergelijke woningen zijn er al gerealiseerd? Ik vermoed bar weinig. Het zijn er in ieder geval te weinig, want tegen zo'n asieltsunami valt überhaupt niet op te bouwen. Bovendien zijn de Nederlandse burgers inmiddels gewaarschuwd. Ze komen in verzet.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Ik heb toch wat moeite met de koppeling tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging en het migratieprobleem. Toen we hier besloten over de inkomensafhankelijke huurverhoging, was er nog geen sprake van de migratiebewegingen van het aflopen jaar waarover mevrouw Van Weerdenburg nu spreekt. Bovendien ben ik het nergens in de stukken tegengekomen. Ik ben zelf voorstander van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik heb de redenen daarvoor genoemd. Daar zat geen verborgen agenda bij of dat het eigenlijk om statushouders zou gaan. Ik wil de redenen nog wel een keer herhalen, omdat ik het heel valide en heel goede redenen vindt: a. een prikkel tot doorstroming, niet zijnde een straf op hard werken en succes, en b. een bijdrage in de huurinkomsten, zodat er bijgebouwd kan worden. Dat zijn de mensen waar het ons om gaat: de woningzoekenden die altijd en helemaal achterin de rij staan.

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Ik heb geen vraag gehoord.

De **voorzitter**:
Dan vervolgt u uw betoog.

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Bovendien zijn de Nederlandse burgers inmiddels gewaarschuwd. Ze komen in verzet. Ze zijn alert op gemeentelijke besluitvorming en ze maken massaal bezwaar tegen de komst van asieleisers in hun omgeving. Dat zal niet anders zijn bij de huisvesting van statushouders. Zo'n vaart zal het dus niet lopen met die containerwoningen.

Deze wet zal voor onze huurders niet leiden tot een substantiële doorstroming op de sociale woningmarkt. Het enige wat in Nederland doorstroomt, is de ongecontroleerde stroom asieleisers, die zo'n immense druk zal leggen op de toch al krappe sociale woningmarkt, dat wij vrezen dat die daaronder zal bezwijken. Daarmee is de wet die wij vandaag bespreken niets meer dan symptoombestrijding.

De heer **Köhler** (SP):
Mevrouw Van Weerdenburg gebruikt een aantal keren de term "asieleisers" waar ze "asielverzoekers" bedoelt. Waarom doet u dat?

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Daar is geen reden voor. Wij noemen dat asieleisers. Als je de beelden ziet van sommige mensen die vinden dat ze hier recht hebben op van alles en nog wat, noemen wij dat asieleisers. Maar het komt op hetzelfde neer.

De **voorzitter**:
Wenst een van de leden in eerste termijn nog het woord? Dat is niet het geval.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 14.18 uur tot 15.02 uur geschorst.